

農業金融機構辦理青年安居購屋優惠貸款原則問與答

115.9.29

問 1、承作本項貸款之金融機構為何？

答：本項貸款經辦機構為農業金融機構（以下稱承作機構），包括全國農業金庫及設有信用部之農漁會（以下稱信用部）。

問 2、本項貸款之申辦方式？

答：符合本項貸款之資格條件者，請洽承作機構依其一般房貸申請程序，並指定適用本項貸款條件辦理。

問 3、申辦本項貸款之資格條件為何？

答：本項貸款之貸款對象為符合民法規定之成年年齡（18 歲）以上，且借款人本人與其配偶及未成年子女均無自有住宅者，但自 113 年 6 月 27 日起，借款人限申貸 1 次本項貸款；112 年 8 月 1 日以後經公股銀行核貸青年安心成家購屋優惠貸款（下稱青安貸款）者，不得申貸本項貸款。

問 4、本項貸款之借款人年齡如何認定？

答：借款人應符合民法規定之成年年齡以上即可申辦本項貸款，其年齡計算以向承作機構申請日為準。

問 5、本項貸款所稱「無自有住宅者」如何認定？

答：

- 1、以申辦時借款人本人、配偶及未成年子女「全國財產稅總歸戶財產查詢清單」均查無建物資料（包括未保存登記建物）為原則。
- 2、「全國財產稅總歸戶財產查詢清單」如查有建物資料，惟經承作機構查證係作為農業使用，如：農糧加工室及資材室等，可視為無自有住宅。

問 6、單身者、離婚者、以及配偶或未成年子女係外國人者可否申辦本項貸款？

答：可以，本項貸款之貸款對象包括單身或已婚（含離婚）者。如離婚者，須查本人及戶籍內有監護權之未成年子女均無自有住宅；另配偶或未成年子女係外國人，僅持有護照未持有本國居留證者無須查詢。

問 7、本國民眾購買坐落於國外之房屋，或在臺有住所之外國自然人，可否申貸本項貸款？

答：不可以。因本項貸款係為協助本國人民購置坐落於本國之房屋而設之優惠方案。

問 8、本項貸款是否限第一次購屋者申辦？

答：符合本項貸款之資格條件者，無論是第一次購屋或以前有房屋但已出售或轉讓，均可申辦本項貸款。112 年 10 月 1 日以後經農業金融機構核貸本優惠貸款者或經銀行核貸青安貸款者，不得申辦本項貸款。

問 9、本項貸款借款人是否限貸 1 次，不得再次申貸？

答：是，本項貸款借款人自 113 年 6 月 27 日起限申貸 1 次，不得再次申請貸款，且申請本項貸款未達最高額度新臺幣(以下同)1,000 萬元者，仍適用限貸 1 次之規定。

問 10、本項貸款之貸款成數及額度為何？

答：

- 1、最高貸款成數為 8 成，實際貸款成數則視借款人擔保品坐落地點、房屋狀況及借款人還款能力、信用狀況等因素，並依承作機構相關作業規定綜合評估核定。
- 2、最高貸款額度為新臺幣 1,000 萬元，借款金額如逾 1,000 萬元，在最高 1,000 萬元之內，適用本項貸款，超過 1,000 萬元部分，則適用承作機構之其他貸款方案；借款金額如低於 1,000 萬元，則以借款金額適用本項貸款。

問 11、本項貸款之申請及撥款日期？

答：

- 1、自 112 年 10 月 1 日起至 115 年 9 月 30 日均得申請辦理，另 112 年 10 月 1 日前已申請尚未撥貸之案件，如符合本項貸款之資格條件，亦得追溯適用本項貸款。
- 2、本項貸款之撥款日至遲不得逾 115 年 12 月 31 日。

問 12、本項貸款之貸款利率？

答：

- 1、貸款利率以中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金額度未達 500 萬元機動利率為基準利率，自 113 年 3 月 27 日起為 1.72%，借款人得自由選擇一段式機動利率、二段式機動利率或混合式固定利率計息，一經選定不得變更。
- 2、各段式計息方式如下：
 - (1)一段式機動利率：按基準利率固定加 0.555%機動計息。
 - (2)二段式機動利率：前 2 年按基準利率固定加 0.345%機動計息，第 3 年起按基準利率固定加 0.645%機動計息。
 - (3)混合式固定利率：前 2 年採固定利率，第 1 年按「撥貸當時」基準利率固定加 0.525%固定計息，第 2 年按「撥貸當時」基準利率固定加 0.625%固定計息，第 3 年起按基準利率固定加 0.645%機動計息。
- 3、利率優惠方式：自撥貸日起算 3 年內，由內政部住宅基金補貼 0.375%（113 年 3 月 26 日以前補助 0.25%）及基準利率減少調升 0.125%。自上述 3 年屆滿次日起（以下均稱期滿後）第 1 年，由內政部住宅基金補助 0.25%及基準利率減少調升 0.125%；期滿後第 2 年，由內政部住宅基金補助 0.125%及基準利率減少調升 0.125%；期滿後第 3 年，基準利率減少調升 0.125%。期滿後第 4 年起，無補貼及基準利率減少調升，回復原貸款利率。
- 4、前款利息優惠，轉貸之借款人不適用之。
- 5、各段計息方式依本題第 3 點調整後利率參閱「農業金融機構辦理青年安居購屋優惠貸款原則」附表。

問 13、本項貸款房地之取得日期如何認定？

答：本項貸款房地之取得日期係以建物謄本上登記日期為準，只要所購置之自有住宅（建物謄本）登記日期為申請日前 6 個月內者，即符合本項規定。舉例：借款人於 112 年 10 月 5 日申請貸款，所購置之自有住宅建物謄本登記日期須在 112 年 4 月 5 日以後。

問 14、本項貸款與內政部「自購住宅貸款利息補貼」貸款能否併用？

答：基於便民及考量民眾實際需要，本項貸款可與內政部「自購住宅貸款利

息補貼」貸款搭配。

問 15、原持有持分房產，另購之自有住宅能否辦理本項貸款？

答：

1、本項貸款之借款人本人、配偶或未成年子女個別持有共有住宅或共同持有共有住宅，其所持有建物之持分換算面積合計未滿 40 平方公尺，可申貸本項貸款。

2、例如：

- (1) 個別持有共有住宅：借款人 A 持有甲住宅之持分 $1/3$ ，換算建物面積為 15 平方公尺、配偶 B 持有乙住宅之持分 $1/2$ ，換算建物面積為 20 平方公尺、未成年子女 C 持有丙住宅之持分 $1/4$ ，換算建物面積為 10 平方公尺，A、B 及 C 個別持有共有住宅（甲、乙及丙）合計建物面積為 45 平方公尺，已超過 40 平方公尺，不可申請本項貸款。
- (2) 共同持有共有住宅：借款人 A、配偶 B 及未成年子女 C 共同持有丁住宅，分別各占丁住宅之持分 $1/3$ ，換算建物面積合計為 50 平方公尺，已超過 40 平方公尺，不可申請本項貸款。

問 16、本項貸款是否可先申請保留額度後，再行辦理購屋作業？

答：不可以。本項貸款需先行評估「擔保品」，在尚未取得房屋所有權之民眾，因無提供作為承作機構評估之明確標的物，承作機構無法受理。

問 17、申辦本項貸款所購買之房屋用途有無限制？

答：

- 1、建物經承作機構查證確係作為自用住宅使用（即非供出租或營業使用），並應於核貸時請借款人簽定自用住宅使用切結書，即可受理；倘核貸後經承作機構查證借款人所購置房屋非供自住使用，應自事實發生日起停止利息補貼，已溢領之利息補貼，應由承作機構追回，並依上開自住切結書及承作機構貸款契約相關約款，重新核定貸款條件。
- 2、借款人應配合承作機構辦理貸後管理作業，包含資金來源及擔保品用途之查核，倘經承作機構發現疑似違反貸款用途之情形，承作機構得先以書面通知，並自通知日起 14 天後停止利息補貼，俟借款人檢具相關佐證文件，並經承作機構審查確符合自住使用者，得恢復利息補貼。

問 18、申辦本項貸款所購買之房屋，貸後能否將房間分租、整層出租、頂樓加蓋出租或公益出租人出租？

答：不可以。農業部農業金融署持續督導承作機構加強本項貸款管理，落實貸後房屋非供自住使用之查核。借款人將大於其自住需求之「居住空間」出租，如房間分租、整層（戶）出租、頂樓加蓋出租、作為公益出租人出租等，均影響房屋居住空間之自住事實，不符本項貸款協助購屋自住之政策目的，由承作機構就貸後房屋是否涉有租賃行為依個案實況審認，並依問 17 查處，以確保政府資源合規運用。

問 19、所購置之自有住宅，前屋主出租未屆期，能否辦理本項貸款？

答：不可以；惟借款人所購置之房地日期符合問 13 條件者，如先以承作機構之其他貸款方案辦理，俟無租賃情事後，再申請改貸本項貸款即屬轉貸，依問 12，不適用減少調升及政府補貼後之計息方式。

問 20、借款人名下無自有住宅，但曾以其他人所有之自有住宅向行庫借款者，借款人能否再辦理本項貸款？

答：凡借款人本人、配偶及未成年子女名下均無自有住宅者，即可申請本項貸款。

問 21、「全國財產稅總歸戶財產查詢清單」（或財政部財政資訊中心）查有房產，但借款人表示該筆財產已出售或轉讓，可否申請本項貸款？

答：借款人提供可證明已出售或轉讓該筆財產資料（如登記謄本），即符合無自有住宅資格；惟若「全國財產稅總歸戶財產查詢清單」（或財政部財政資訊中心）查無房產，但徵信作業時，聯徵資料顯示在其他行庫已有擔保放款，並經確認該筆貸款擔保品為建物（如屬農糧加工室及資材室等依問 5 辦理）且屬借款人所有，則該借款人不符本項貸款規定。

問 22、與他人共同購買同一房屋，可否申貸本項貸款？

答：可以，惟本項貸款如提供與他人共同持有之房地為擔保，且均符合申貸資格，優惠貸款額度合計最高仍為 1,000 萬元；如僅有一位符合申貸資格，其擔保物之共有人應將其持分部分，一併抵押予承作機構，且應以

符合資格者為借款人，優惠貸款額度應按建物所有權持有比率核貸。(如持分 1/2，則優惠貸款額度為 500 萬元)。惟該房屋仍須符合問 18 規定。

問 23、借款人自地自建者可否申請本項貸款？

答：不可以。本項貸款為購屋貸款，因此自地自建不符合本項貸款規定。

問 24、一人一次購買二屋，可否皆適用本項貸款？

答：皆不可以。

問 25、借款人或其配偶名下僅持有土地而未持有房屋者，是否適用本項貸款？

答：是。本項貸款之借款人（含本人、配偶及未成年子女）限為名下無自有住宅者。

問 26、借款人以本人、配偶及其未成年子女之土地、或以他人持有之房地為擔保品，是否適用本項貸款？

答：否。本項貸款之擔保品限為貸款標的（貸款申請日前 6 個月起所購置之住宅）。

問 27、承作機構應如何落實本項貸款管理機制？

答：

1. 落實貸前審核：貸前覈實查核，審視是否屬投資客（如短期內有連續買進賣出、人頭戶及出租）可能態樣；並確實依全國農業金庫 111 年 8 月 23 日以農金庫總專一字第 1113351646 號函知中華民國銀行商業同業公會全國聯合會研訂「防範投資客炒房及人頭戶申貸機制」辦理。
2. 強化貸後管理及稽查：檢視建物謄本是否有所有權不得移轉之預告登記、設定次順位抵押權予第三人等；貸放後回查買賣契約價之真實性及繳款查證機制（如還款繳息來源非本人或家人、透過第三人轉帳繳款等，應列為可疑態樣）。
3. 徵提自住切結書：應於核貸時請借款人簽訂自用住宅使用切結書，明定倘核貸後經查證借款人所購置房屋非供自住使用情形，應自事實發生日起停止利息補貼，且借款人已溢領利息補貼者，應由承作機構追回後歸還，並依上開切結書及承作機構貸款契約相關約款，重新核定貸款條件。

4. 倘經承作機構發現借款人疑似違反貸款用途之情形，得先以書面通知借款人，並自通知日起 14 天後停止利息補貼，俟借款人檢具相關佐證文件，並經承作機構審查確符合自住使用者，得恢復利息補貼。

問 28、本項貸款「限貸 1 次」如何認定及控管？

答：112 年 8 月 1 日以後，曾經公股銀行核貸青安貸款者，自 113 年 6 月 27 日起不得再次申貸本項貸款。承作機構應將撥貸戶資料報送財團法人金融聯合徵信中心建檔；嗣後受理申貸案件時，應查詢確認借款人是否未申貸本項貸款及青安貸款，以落實執行限貸 1 次規定。

問 29、對未符合規定之借款人如何註記管理？

答：本項貸款借款人如有非供自住使用或違反 1 次等違規情事，承作機構應自行內部註記管理，供嗣後徵授信審核其他案件之參考。

問 30、信用部受理非會員借款人申請本項貸款，其徵提之擔保品坐落位置有何限制？

答：

1. 信用部辦理本項貸款之借款人如為非會員，所徵提之擔保品坐落位置仍應依農會漁會信用部對贊助會員及非會員授信及其限額標準第 5 條規定辦理，不適用同條第 2 項專案貸款不受限制之規定。
2. 信用部可依上開限額標準第 5 條第 3 項第 1 款規定，洽請全國農業金庫主辦聯貸案，以排除擔保品坐落位置之限制。

問 31、信用部各類授信對象放款最高總額未達 1,000 萬元，應如何辦理？

答：本項貸款額度不得超過信用部各類授信對象之放款最高總額，如無法符合借款人所需貸款金額，可洽請全國農業金庫主辦聯貸案，或主動轉介至全國農業金庫或鄰近信用部辦理。

問 32、信用部自訂之內部作業規定之貸款及寬限期年限低於本項貸款原則所訂年限，應如何辦理？

答：信用部如無法於 112 年 10 月 1 日前提報理事會通過修正內部作業規定，以符合本項貸款原則所訂年限，建議於修正時加註「自中華民國 112 年 10 月 1 日起核貸之案件得適用」，即可追溯適用。

問 33、信用部經評估結果如無承作意願之處理方式？

答：為擴大協助民眾安居購屋政策效益，承作機構應積極配合辦理本項貸款，信用部如經審酌確無承作意願，應主動轉介至全國農業金庫或鄰近信用部辦理。

問 34、借款人逾期繳納本息，承作機構是否可繼續請領利息補助？

答：是，惟本項貸款於轉入催收款項後，承作機構即不得再請領利息補助。

問 35、居民持有因天災受損之房屋，另購一筆自有住宅，可否申辦本項貸款？

答：基於政府體恤受災居民並協助其購屋成家，借款人主動向承作機構檢具依據災害防救法相關規定，載有建物坐落及評估日期之「災害後危險建築物緊急評估危險標誌」（紅色危險標誌，即紅單）照片或影本等相關資料，得申辦本項貸款。

問 36、自然人申辦本項貸款，是否須受中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定之規範？

答：中央銀行業務局 112 年 10 月 19 日台央業字第 1120035123 號函，同意本項貸款得不受該規定自然人特定地區第 2 戶購屋貸款規範；惟若屬購置高價住宅貸款或自然人第 3 戶以上購屋貸款者，仍應受該規定規範。